

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.
CNPJ Nº 10.571.175/0001-02
NIRE 31.300.101.49-5
Companhia Aberta – Categoria A – Código CVM 25437

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2024

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 19 de novembro de 2024, às 10:00h, na sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 01, Estoril, CEP 30455-610, sede da **URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.** (“Sociedade” ou “Urba”).

2. **CONVOCAÇÃO E MESA:** A Reunião do Conselho de Administração da Urba, instalada com a presença da totalidade dos seus membros abaixo assinados, independentemente de convocação, nos termos do artigo 17, §2º, de seu Estatuto Social, presidida pelo Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza e secretariada pelo Sr. José Roberto Diniz Santos.

3. **ORDEM DO DIA:** Deliberar, em atenção ao Estatuto Social, sobre:
 - (i) Aprovar a rerratificação das características da operação de securitização (“Securitização”), por meio de emissão pela **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade anônima de capital aberto devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 25.005.683/0001-09 (“Securizadora”), dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª, 11ª e 12ª Séries da 112ª Emissão da Securizadora (“CRI”), conforme os termos e condições a serem estabelecidos no “*4º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Séries da 112ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securizadora*” (“Termo de Securitização”), celebrado entre a Securizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a exercer as funções de agente fiduciário pelo Banco Central do Brasil, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, 132 Parte, Itaim Bibi, CEP 04531-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário” ou “OT”), com as seguintes características: (a) Quantidade de CRI: serão emitidos, originalmente, até 150.000.000 (cento e cinquenta milhões) de CRI; (b) Valor Nominal Unitário dos CRI: os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real) (“Valor Nominal Unitário”), na data de emissão dos CRI, conforme venha a ser definida no Termo de Securitização (“Data de Emissão”); (c) Data de Vencimento: 11 de agosto de 2028; (d) Número de Séries: Até 12 (doze) Séries, observado que a

2ª, 7ª, 9ª e 11ª Série serão as séries vinculadas aos empreendimentos vinculados à Urba e às Loteadoras; (e) Garantias: O pagamento dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) pelas Loteadoras (conforme definidos no Instrumento de Repactuação e Termo de Securitização), conforme aplicável, será garantido: (a) pela fiança prestada pela MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20 (“Companhia”), e pela Sociedade, conforme aplicável, nos termos dos Instrumentos de Repactuação (conforme abaixo definido); (b) pelas garantias reais sob a forma de cessão e promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra dos lotes decorrentes do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos nos Imóvel(is) e, eventualmente, em outros imóveis contíguos, que terão destinação residencial ou comercial, sob a forma de loteamento, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada (“Lei nº 6.766/79”) e legislação correlata (“Empreendimentos”), a serem constituídas pelas Loteadoras, conforme aplicável, em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (“Cessões Fiduciárias de Recebíveis” e “Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”, respectivamente); e (c) pelo Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização); (f) Atualização Monetária. Não há para determinadas séries, e, para outras séries, mensal, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo, nos termos do Termo de Securitização; (g) Juros Remuneratórios. taxa efetiva de juros equivalente à Taxa DI, acrescida de um spread de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, para determinadas séries, ou taxa efetiva de juros de 11% (onze por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, para determinadas séries, ambos calculados conforme previsto no Termo de Securitização (“Juros Remuneratórios”); (h) Periodicidade da Amortização e do Pagamento dos Juros Remuneratórios: amortização em uma única parcela, na Data de Vencimento Final, observada a possibilidade de amortização extraordinária compulsória, nos termos do Termo de Securitização, e Juros Remuneratórios pagos em uma única parcela, na Data de Vencimento Final, observada a incorporação mensal dos Juros Remuneratórios, nos termos deste instrumento, bem como a possibilidade de pagamento mensal, de forma extraordinária; (i) Incorporação de Juros: Sim, conforme datas estipuladas no Anexo I ao Termo de Securitização.; e (j) Lastro dos CRI: os CRI estarão lastreados em créditos imobiliários, representados pelas Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias e integrais (“CCIs”), as quais serão emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da celebração do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário (“Escritura de Emissão de CCI”) para representar os Créditos Imobiliários. Para fins desse documento, considera-se “Créditos Imobiliários” os créditos imobiliários decorrentes das Notas Promissórias emitidas pelas Loteadoras, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios

devidos pelas Loteadoras por força do Instrumento de Repactuação e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos das Notas Promissórias.;

- (ii) Aprovar a emissão, pela Sociedade e suas controladas, as Loteadoras Urba 7 Loteamentos LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 42.144.641/0001-60 (“Urba 7”), Urba 15 Loteamentos LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 42.620.780/0001-12 (“Urba 15”), e Urba 36 Loteamentos LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.540.940/0001-37 (“Urba 36”), de 04 (quatro) notas promissórias, eletronicamente, não endossáveis, vinculadas à 2ª, 7ª, 9ª e 11ª Séries do CRI, no montante total de R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais) (“Notas Promissórias”);
- (iii) Aprovar a outorga pela Sociedade, como garantia do fiel, integral e tempestivo do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definida no Instrumento de Repactuação), de fiança em favor da Securitizadora (“Fiança”), nos termos do artigo 818 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), assumindo a qualidade de devedora solidária das Loteadoras ou de qualquer Afiliada da Sociedade (conforme definida no Instrumento de Repactuação) relacionadas direta ou indiretamente aos imóveis cujas matrículas e respectivos Cartórios de Registro de Imóveis estão indicados no Anexo I do Instrumento de Repactuação (“Imóveis”), nos termos do artigo 275 e do inciso II do artigo 828 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, respondendo por todas as Obrigações Garantidas perante a Securitizadora, na mesma forma e prazos descritos nas respectivas Obrigações Garantidas. A Sociedade, nos termos do artigo 828, I e II, do Código Civil Brasileiro, renuncia, desde já, aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de desoneração previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, incisos II e III do 838 e 839 do Código Civil e dos artigos 130, II, e artigo 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Novo Código de Processo Civil”);
- (iv) Aprovar a celebração ou aditamento do “*Instrumento Particular de Repactuação sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*” a ser celebrado entre a Sociedade, a Companhia, as Loteadoras e a Securitizadora, para implementar determinadas obrigações da Sociedade, das Loteadoras e da Companhia relativas aos Créditos Imobiliários Compromissos cedidos, de modo a estabelecer os termos, as condições e os prazos que regerão as obrigações da Sociedade e das Loteadoras relacionadas ao desenvolvimento, comercialização e conclusão dos Empreendimentos Imobiliários (“Instrumento de Repactuação”);
- (v) Aprovar a celebração ou aditamentos do “*Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis*”, a ser celebrado entre a Sociedade, as Loteadoras e a Securitizadora, para formalização da cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra das Unidades

Autônomas (conforme definidas no Termo de Securitização) decorrentes do desenvolvimento dos Empreendimentos, a serem constituídas pela Sociedade e pelas Loteadoras, em favor da Securitizadora (“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”);

- (vi) Aprovar a celebração, pelos seus representantes legais, de todos os documentos relacionados à Securitização, na qualidade de representantes das Loteadoras, conforme cláusula de representação prevista em seus respectivos documentos societários decorrente da condição de sócia da Urba nas Loteadoras; e
- (vii) Autorizar a Diretoria da Sociedade e os administradores das Loteadoras, direta ou indiretamente por meio de procuradores, inclusive na qualidade de representantes das Loteadoras, a praticar todos e quaisquer atos e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações dos itens acima, inclusive a assinar quaisquer instrumentos e respectivos aditamentos necessários à implementação da Securitização, ora aprovadas, podendo, inclusive, mas não se limitando: (a) definir e aprovar o teor dos documentos relacionados à Securitização; (b) praticar os atos necessários à assinatura do Termo de Securitização, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, da Escritura de Emissão de CCI e de quaisquer outros documentos necessários à realização da Securitização e quaisquer aditamentos; (c) praticar os atos necessários à contratação das instituições necessárias para a realização da Securitização, incluindo, mas não se limitando a, contratação do Coordenador Líder, na qualidade de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, dos assessores legais, do escriturador, do banco liquidante, do Agente Fiduciário, da instituição custodiante, do auditor independente, da agência de classificação de risco, entre outros, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações, fixar-lhes honorários, bem como ratificar os atos já praticados pela Diretoria da Sociedade neste sentido; (d) dar publicidade e realizar o arquivamento dos documentos de natureza societária perante a junta comercial competente; e (e) tomar as providências necessárias junto a quaisquer órgãos ou autarquias, nos termos da legislação em vigor, bem como tomar todas as demais providências necessárias para a efetivação da Securitização, conforme ora aprovada;
- (viii) Aprovar a lavratura da ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

4. DELIBERAÇÕES: Dando início aos trabalhos, os acionistas da Sociedade examinaram os itens constantes da Ordem do Dia e tomaram as seguintes deliberações, por unanimidade e sem ressalvas:

- (i) Aprovação da rerratificação das características da operação de Securitização na forma acima descrita;

- (ii) Aprovação da emissão das Notas Promissórias pela Sociedade e suas controladas, as Loteadoras Urba 7, Urba 15 e Urba 36;
- (iii) Aprovação da outorga de Fiança pela Sociedade;
- (iv) Aprovação da celebração do Instrumento de Repactuação e/ou de aditamentos;
- (v) Aprovação da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e/ou de aditamentos;
- (vi) Aprovação para que a Sociedade, através de seus representantes legais, celebre, pelos seus representantes legais, todos os documentos relacionados à Securitização;
- (vii) Autorização para que a Diretoria da Sociedade e os administradores das Loteadoras, direta ou indiretamente por meio de procuradores, inclusive na qualidade de representantes das Loteadoras, pratiquem todos e quaisquer atos e/ou medidas necessárias para a correta formalização das aprovações acima; e
- (viii) Aprovar a lavratura da ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei das Sociedades por Ações.

Nada mais havendo a tratar, lavrou-se o presente termo que, lido e achado conforme, foi assinado pelos presentes.

Belo Horizonte, 19 de novembro de 2024.

Rubens Menin Teixeira de Souza
Presidente da Mesa

José Roberto Diniz Santos
Secretário da Mesa

Rubens Menin Teixeira de Souza
Presidente do Conselho de Administração

Rafael N. Menin Teixeira de Souza
Membro do Conselho de Administração

José Felipe Diniz
Membro Independente e Vice-Presidente do
Conselho de Administração

(Ata assinada eletronicamente, via DocuSign, em momento posterior a realização da referida deliberação.)